



NOTAT

Dato

Dokumentnummer

Teknik- og Miljøforvaltningen

Planafdelingen

23. oktober 2019

2019-009296-25

Status for planlægningsproces for Symbiosen og Pangea Park på Ringstedvej og Gummersmarkvej, Bjæverskov

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køgewww.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Indledning

Arbejdet med ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for virksomheder på ejendommen Ringstedvej 531 og Gummersmarkvej 7a i Bjæverskov blev igangsat med startredegyrelse i juni 2019. Formålet med at igangsætte lokalplanarbejdet var at lovliggøre og give mulighed for ejendommens aktiviteter og ønsker, der allerede er mere omfattende end muligt i den eksisterende lokalplan fra 1978.

Kontakt:
Malene Wilhjelms
Tlf. +45 56 67 68 89
Mail tmf@koege.dk

Flere forhold gør det nødvendigt at genoverveje, hvordan aktiviteterne på ejendommen kan lovliggøres, idet:

- området er omfattet af fingerplanens udlæg til transport- og distributionserhverv.
- Dyreparken har et omfang og dyrearter, der formentlig kræver zoo-status, ifølge Fødevarestyrelsen.
- Flere forhold er ikke overholdt inden for miljø-, bygge-, vej- og planlovgivningen. Forvaltningen har tidligere og i forbindelse med lokalplanopstarten forsøgt at få Pangea Dyrepark til at anmelde virksomheden bl.a. med et forventet besøgstal. Anmeldelse er nødvendig til blandt andet vurdering af adgangs- og parkeringskrav til ejendommen.

Pangea Dyrepark

På fabrikens arealer mod syd er der åbnet en dyrepark – Pangea. Dyreparken har siden 2017 haft åbent for besøgende i sommerhalvårets skoleferier og -weekender. Her er flere mindre bygninger og bure, en mindre billetsalgsbod med salg af drikkevarer og et primitivt toilet. I den største bygning er der i kælderen mod syd etableret en krybdyrgrotte med salg af merchandise. Uden for ejendommens matrikelskel mod syd er der et indhegnet område med klappegeder og to nyetablerede søer. Dette område er markareal og ligger i landzone.

Dyreparken er etableret uden forudgående tilladelser i forhold til plan-, bygge-, vej- og miljøbeskyttelseslov.

Planmæssige forhold

Ifølge Fingerplan 2019 § 22 skal kommuneplanlægningen i det øvrige hovedstadsområde sikre, at et område, som er udlagt i Bjæverskov Vest og vist på kortbilag I til Fingerplanen, forbeholdes transport- og distributionserhverv. Formålet med disse reservationer er at sikre tilstrækkeligt med motorvejsnære arealer til et strategisk vigtigt erhverv.

Anvendelsen til dyrepark vil kræve et kommuneplantillæg, der udlægger området til rekreativt område. Det er ikke muligt at ændre anvendelse i kommuneplanen, da området ligeledes er omfattet af fingerplanens udlæg. En retlig lovliggørelse af dyreparken vil således kræve ændring af Fingerplanen. Det vurderes usandsynligt, at områder tages ud af udlægget til transport- og distributionserhverv i Fingerplanen for at lovliggøre en dyrepark, ifølge Erhvervsstyrelsen.

Dyreværnsloven

Fødevarestyrelsen regulerer dyreparker efter dyreværnsloven. Når en dyrepark holder særlige dyrearter, der er oplistet på bilag I til bekendtgørelse om forbud mod hold af særlige dyr, stilles krav om en såkaldt zoo-status. For at opnå zoo-status skal en lang række krav opfyldes. Fødevarestyrelsen varetager håndhævelsen. Der stilles blandt andet krav til årlige kontroltilsyn, ansættelse af en certificeret dyrepasser, karantæneeregler, registrering på en EU-liste mm. Ifølge Fødevarestyrelsen er kravene både økonomisk og tidsmæssigt meget omfattende for især mindre dyreparker. Ifølge Fødevarestyrelsen har det for tilsvarende mindre danske dyreparker kun været muligt at opfylde disse krav med økonomisk støtte fra pågældende kommuner.

Pangea Dyrepark er formentlig omfattet af bekendtgørelsen, idet dyreparken holder enkelte særlige dyrearter, som er listet på bekendtgørelsens bilag I. Dyreparken vil derfor blive stillet over for de nævnte krav, ifølge Fødevarestyrelsen.

Pangea Dyrepark i Køge Kommune

Fra Køge Kommunes jobformidling er det i juni 2019 oplyst, at i alt seks borgere er henvist til virksomhedspraktik i dyreparken i perioden siden 2017.

Bygningsmæssige forhold

Inden for dyreparkens areal er flere mindre bygninger og bure, en mindre billetsalgsbod med salg af mad- og drikkevarer og et primitivt toilet. I ejendommens største fabriksbygning er der i kælderen mod syd etableret en

krybdyrsgrotte med salg af merchandise. Der er ikke ansøgt om tilladelser efter byggeloven.

Vej- og parkeringsforhold

- Øst for byggeriet er etableret en vej på et tidligere markareal. Denne vej har udkørsel til Ringstedvej, hvor der er en eksisterende buslomme. Den vil af færdselsmæssige grunde ikke kunne tillades.
- Dyreparkens ejere har fortalt om planer med at færdiggøre og anvende vejen øst for bygningerne til primær adgangsvej og parkering.

Ændret anvendelse af vejareal til parkering og etablering af ny vej kræver tilladelse efter vejloven. Der er ikke ansøgt om tilladelse.

Såfremt det skønnes påkrævet af vejtekniske eller færdselsmæssige grunde, kan forvaltningen (vejmyndigheden) som betingelse for tilladelsen stille krav til placering, udformning og benyttelse af adgangen. Ansøger afholder udgifterne til etablering af adgangen.

Miljømæssige forhold

- Den nyetablerede vej øst for bygningen er etableret med knust asfalt. Befæstelse skaber muligvis problemer med nedsivning.
- Dyreparken er ikke registreret. Fødevarestyrelsen er myndighed.

De beskrevne forhold kræver tilladelse efter miljølovgivningen. Der er ikke ansøgt om tilladelse.

Forslag til lovliggørelse af Pangea Dyrepark

For at hjælpe Pangea Dyrepark på vej, kan der gives en midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan sammen med en tidsbegrænset landzonetilladelse for dyreparkens aktiviteter uden for ejendomsskel i landzonen.

Efter planloven er der mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med planens principper. Der kan midlertidigt dispenseres fx i de tilfælde, hvor det vil være uhensigtsmæssigt eller ufleksibelt at udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse, eller hvor det for så vidt ikke er ønskeligt med en ny plan, fordi der netop ikke ønskes en permanent ny anvendelse.

En midlertidig dispensation kan gives for en 3 års periode. Formålet med at give en midlertidig dispensation ville være at opretholde Pangea Dyrepark som virksomhed og med denne fleksibilitet at give mulighed for at flytte dyreparken til en anden og passende lokalitet.

Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Forslag til ny lokalisering

Det anbefales, at dyreparken flyttes fx til det kommuneplanlagte rekreative område ved travbanen i det vestlige Bjæverskov. Travbanen er en del af en større kommuneplanramme med den specifikke anvendelse; rekreative anlæg som forlystelsespark eller travbane med tilhørende faciliteter, herunder restaurant, stalde og andre tilknyttede formål samt parkering. Forvaltningen kender ikke til travbanens aktuelle planer og/eller økonomiske forhold.

Symbiosen

Ejer af ejendommen, Henrik Vedel, har i forbindelse med opstarten oplyst, at virksomheden Symbiosen består af flere mindre fødevarer virksomheder i de tidligere fabriksbygninger – det tidligere Nutana. Udover fødevarerproduktion, er et større areal anvendt til lager. Fabrikken tidligere portnerbolig er indrettet og anvendt til to boliglejemål. Derudover har Henrik Vedel fortalt om sine ønsker til udvikling af ejendommen bl.a. ved at indrette café, Bed and Breakfast, et mindre butikssalg med varer fra produktionen og selskabslokaler. Indretning til disse formål ønskes i ejendommens ældste bygninger mod Ringstedvej.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 21. Ejendommen må anvendes til erhvervsformål herunder industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed. Der må indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med tilknytning til virksomheden.

Ejendommen ligger inden for rammeområde 7E06 i kommuneplanen. Rammeområdet er udlagt til erhverv i form af virksomheder inden for logistik- og transporterhverv.

Ifølge Fingerplan 2019 § 22 skal kommuneplanlægningen i det øvrige hovedstadsområde sikre, at et område, som er udlagt i Bjæverskov Vest og vist på kortbilag I til Fingerplanen, forbeholdes transport- og distributionserhverv. Formålet med disse reservationer er at sikre lokaliseringsmuligheder for virksomheder, som kan være til gene for deres naboer og/eller har et særligt behov for adgang til infrastruktur.

Forvaltningen har været i dialog med Erhvervsstyrelsen omkring mulighederne for at lovliggøre ejendommens aktiviteter efter Planloven.

Bygningsmæssige forhold

Etablering af flere virksomheder kræver anmeldelse ifølge Byggeloven. Der stilles bl.a. krav til flugtveje og sektionering af virksomheder i forhold til brandsikring. Køge Kommune har ikke modtaget anmeldelse af virksomhederne efter Byggeloven og der er ikke foretaget byggesagsbehandling eller brandsyn på ejendommen. Forholdet er uafhængigt af udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen.

Vej- og parkeringsforhold

Den interne vej (langs byggeriets vestlige side) er sandsynligvis en brandvej, og her er efter overtagelse af Symbiosen etableret parkeringsbåse. Ændret anvendelse af vejareal til parkering kræver tilladelse efter vejloven. Der er ikke ansøgt om tilladelse.

Miljømæssige forhold

Symbiosen har én fedtudskiller, hvilket ikke er tilstrækkeligt til at håndtere fedtholdigt spildevand fra Symbiosens fødevareraktiviteter.

Forholdet kræver tilladelse efter miljølovgivningen. Der er ikke ansøgt om tilladelse. Enkeltstående støjklager pga. varetransporter er behandlet med krav til kørselstidspunkter for de støjende virksomheder.

Forslag til lovliggørelse af Symbiosen

Bygningernes nuværende anvendelse til virksomheder inden for fødevarerproduktion er i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan. Det vil ikke være muligt at ændre anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanen, da området ligeledes er omfattet af fingerplanens udlæg til transport- og distributionserhverv. Ønskerne om etablering af café, butikssalg, selskabslokaler, to boliglejemål i tidl. portnerbolig og bed and breakfast kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan. Det er ikke muligt at lokalplanlægge for støjfølsomme anvendelser i et område, der er udlagt til transport- og distributionserhverv.

Det anbefales derfor, at arbejdet med udarbejdelse af ny lokalplan standses og de nuværende aktiviteter på ejendommen lovliggøres i forhold til bygge-, vej- og miljølovgivning.